

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance ordinaire du 29 octobre 2024 à 18h, à l'Espace Saint Exupéry

Délibération n° 2024_135

Date de convocation : 23 octobre 2024	Le quorum étant atteint : Conseillers en exercice : 39 Présents : 24 Représentés : 12 Absents : 3
Président de séance : M. LE DISSÈS Eric, Maire	Résultat du vote, au scrutin ordinaire, après débats contradictoires : Suffrages exprimés : Votes pour : 32 Abstentions : 4 M. IRLES, M. MARTINEZ Votes contre : 0 M. ALEO, Mme LOVERA
Secrétaire de séance : M. ARAKELIAN Rémy	
Délibération publiée le : Enregistrée en Sous-Préfecture le : Accusé de réception en Sous-Préfecture n°	

Présents : LE DISSÈS Eric, TERRIER Gérard, BIOLLEY Claude, TARDY Véronique, VILORIA Patrick, BLOCQUEL Jean-Marc, ABADIE Dominique, CANTO Bernard, VANDEVOORDE Claudette, AUFFRET Yves, PENELET Sylvia, VINCENTELLI Michel, POMMIER Jocelyne, BELLON Patricia, MICOTTI Sophie, PRUVOST Amandine, ARAKÉLIAN Rémy, ESCOLLE Laurent, CATONI Monique, GOELZER Martine, PAYROUSE Michaël, GINI Michel, IRLES André, MARTINEZ Jean

Pouvoirs : COLIN Patricia à VILORIA Patrick, ARGENTI Céline à BIOLLEY Claude, BRIÈRE Isabelle à TARDY Véronique, ROS Marie-Rose à BLOCQUEL Jean- Marc, GRASSINI Joseph à CANTO Bernard, CAMISULI Antoine à TERRIER Gérard, CHARVOT-ISNARD Jeanine à ABADIE Dominique, FODERA Bina à PENELET Sylvia, PRADEL Véronique à VANDEVOORDE Claudette, FLORENTINO Manuel à ARAKELIAN Rémy, LOVERA Magali à MARTINEZ Jean, ALEO Adrien à IRLES André.

Absents : PENNICA Christelle, MIGLIORE Eric, PANAGOUDIS Grégory

Approbation de l'avenant n° 5 à la promesse tripartite synallagmatique de vente des îlots D1, F1, J1(Est), J2(Nord), G1, G2(Sud) et Camille Desmoulins

Périmètre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés

PNRQAD

Vu le code général des collectivités territoriales L. 2121-29 ;

Vu la convention du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) du centre ancien de Marignane, signée le 17 février 2012 et ses avenants ;

Vu le contrat de concession en date du 3 septembre 2018 signé par la Ville avec AREA région sud PACA pour la réalisation d'une opération d'aménagement multisites place de l'olivier - secteur des bruyères et ses avenants ;

Vu la promesse synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, l'AREA région sud PACA et DIGNEO RU/2020 signée le 22 juillet 2021 fixant les conditions de la vente des îlots D1, F1, G1 et G2 (Sud), J1(Est), J2 (Nord) et Place Camille Desmoulins ;

Vu le protocole d'accord tripartite en vue du transfert de la SPL SOLEAM de la Concession d'Aménagement Place de l'Olivier -Secteur des Bruyères, signé le 24 février 2023 entre la Commune de Marignane, la SPL AREA et la SPL SOLEAM et notifié le 28 février 2023 ;

Vu la délibération n°23031501 du 15 mars 2023 portant approbation de l'avenant n°1 à la promesse tripartite synallagmatique de vente sous conditions suspensives signé le 30 mars 2023 entre la Commune, la SPL AREA et la SCI DIGNEO RU/2020 en présence de la SPL SOLEAM ;

Vu la délibération n°23101333 du 13 octobre 2023 relative à la cession des immeubles de l'ilot H1 à DIGNEO RU/2020 ;

Vu la délibération n°23121326 du 13 décembre 2023 relative à la cession d'un immeuble rue Foch à DIGNEO RU/2020 ;

Vu la délibération n° 23121335 du 13 décembre 2023 portant approbation de l'avenant n°2 à la promesse tripartite synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, la SPL SOLEAM et la SCI DIGNEO RU/2020 sous conditions suspensives signé le 15 décembre 2023 ;

Vu la délibération n° 21022601 du 26 février 2024 portant approbation de l'avenant n°3 à la promesse tripartite synallagmatique de vente entre la Commune de Marignane, la SPL SOLEAM et la SCI DIGNEO RU/2020 sous conditions suspensives signé le 12 mars 2024 ;

Vu la délibération n° 2024_109 du 11 juillet 2024 cession îlot H1- Périmètre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) - Rectification d'erreur matérielle ;

Vu la délibération n° 2024_110 du 11 juillet 2024 portant approbation de l'avenant n°4 à la promesse tripartite synallagmatique de vente des îlots D1, F1, J1(Est), J2(Nord), G1, G2(Sud) et Camille Desmoulins entre la Commune de Marignane, la SPL SOLEAM et la SCI DIGNEO RU/2020 sous conditions suspensives signé le 1^{er} août 2024 ;

Vu la délibération n° 2024_134 du 10 octobre 2024 portant sur la cession de la SCI DIGNEO RU/2020 dans le cadre de la promesse tripartite synallagmatique de vente des îlots D1, F1, J1, J2(Nord), G1, G2(Sud) et Camille Desmoulins Périmètre du Programme de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) ;

Vu le projet d'avenant n° 5 à la promesse synallagmatique de vente, ci annexé ;

Vu l'avis de la commission n °3 rendue le 29 octobre 2024 ;

Considérants :

- Que le délai de validité de la promesse tripartite synallagmatique de vente mentionné dans l'avenant n° 4 est fixé au 30 octobre 2024 ;
- Que malgré la bonne volonté des parties, l'acte authentique de vente pourrait ne pas être régularisé à cette date ;
- Que les parties se sont en conséquence entendues pour que, le cas échéant, ce délai soit prorogé au 9 décembre 2024 ;
- Que la mise en œuvre de ce projet est indispensable à la réussite de la requalification du centre ancien de Marignane.

En 2012, la Commune a signé une convention PNRQAD pluriannuelle afin de mettre en œuvre son projet de rénovation urbaine visant à revitaliser le centre-ville fortement paupérisé et traiter la situation catastrophique de son centre ancien très dégradé et dépeuplé en son cœur malgré sa trame urbaine typique et la présence de deux monuments historiques classés.

Sur proposition de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine, l'association Foncière Logement et la Commune se sont rapprochées fin 2018 afin d'établir un programme concerté permettant de sauvegarder un patrimoine architectural et urbain et de participer à la dynamique de requalification du centre ancien de Marignane, engagée par la Commune et inscrite au Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) auprès de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). En effet de par son objet social, FONCIERE LOGEMENT, association à but non lucratif créée en 2002 par les partenaires sociaux en application d'une convention avec l'Etat, est investie d'une mission d'intérêt général, et constitue un outil de référence du Groupe Action Logement pour participer à la résorption de l'habitat indigne. Elle est financée par Action Logement, et a pour vocation de produire des logements locatifs à destination des salariés pour diversifier l'habitat dans les secteurs en réhabilitation ainsi que dans les quartiers où l'offre est la plus tendue. Depuis 2020, Foncière Logement déploie son savoir-faire d'investisseur dans des projets immobiliers complexes en quartiers anciens sous le nom de DIGNEO. En contribuant à lutter contre l'habitat indigne, DIGNEO Foncière Logement, répond à sa mission d'utilité publique dans une première opération d'ampleur à Marignane.

Une promesse tripartite synallagmatique de vente a été signée le 22 juillet 2021 entre la Commune et la SPL Agence Régionale d'Équipement et d'Aménagement Région Sud PACA (AREA), vendeurs, et la SCI DIGNEO RU/2020, acquéreur, aux termes de cette promesse et de ses avenants, la Commune d'une part et la SPL SOLEAM se substituant à la SPL AREA d'autre part, se sont engagés à céder sept îlots d'anciens logements vacants (D1, F1, J1(Est), J2(Nord), G1 et G2(Sud) et Camille Desmoulins), pour la réhabilitation - reconstruction de logements locatifs (dont 11 logements conventionnés) et 1000 m² de services sur le centre ancien.

Par avenant n° 1 en date du 30 mars 2023, les parties confrontées à divers aléas indépendants de la volonté de l'acquéreur, décidaient de proroger l'échéance de la validité de la promesse de vente, d'adapter et compléter les conditions suspensives comme suit :

- suppression de la condition de signature concomitante des actes de vente sur l'ensemble des îlots du centre ancien et de l'îlot Bruyères,
- ajout de l'engagement de la Commune à acquérir la totalité des lots de la copropriété édifiées sur les parcelles cadastrées section AN 374 et AN 375, et de les céder à l'acquéreur,
- ajout de conditions relatives à la libération de la Place de l'Olivier, aux travaux d'aménagement de l'îlot J1 (SOLEAM), à la viabilisation de rues riveraines et à l'approvisionnement des chantiers de l'acquéreur, permettant d'anticiper la démolition partielle de l'îlot F1 par la Commune et de définir les modalités de remboursement par l'acquéreur,

- prorogation des engagements des vendeurs à procéder aux travaux de sécurisation des immeubles à réhabiliter.

En outre, les parties convenaient de la suppression de la condition essentielle de signature concomitante des actes de vente sur l'ensemble des îlots du centre ancien et de Bruyères, et fixaient leurs contributions financières respectives aux travaux de dépollution et de démolition.

Par avenant n° 2 en date du 15 décembre 2023 et n° 3 en date du 12 mars 2024, la promesse de vente était à nouveau prorogée, afin notamment de prendre en compte les demandes d'aides publiques formulées par la SCI DIGNEO RU/2020 et l'intervention de l'Etat dans le cadre du dispositif « Fonds Verts ».

Par avenant n° 4 en date du 1^{er} août 2024, l'échéance de la promesse était fixée au 30 octobre 2024 et l'acquéreur renonçait à se prévaloir de l'application de conditions suspensives (absence de prescriptions d'archéologie préventive ; libre circulation chantier et approvisionnement) pour permettre à la Commune de mettre en œuvre la fouille archéologique de l'îlot F1 et de conserver la jouissance de l'îlot F1 hors parcelle section AN n°400 pour l'accès et la circulation des chantiers.

Il est rappelé que le conseil municipal a approuvé chaque avenant par délibérations susvisées et a autorisé Monsieur le maire a signé l'acte définitif de cession à intervenir.

Néanmoins, l'acte authentique de vente pourrait ne pas être régularisé avant l'échéance susvisée.

Aussi, les vendeurs et l'acquéreur se sont rapprochés pour que, le cas échéant, la date de validité de la promesse puisse être prolongée par avenant au 9 décembre 2024.

Après avoir approuvé l'amendement proposé par 32 voix pour avec 4 abstentions (M. Irlès, M. Aléo, Mme Lovera, M. Martinez) et après en avoir délibéré, le conseil municipal décide :

- **d'approuver** le projet ci annexé d'avenant n°5 à la promesse tripartite synallagmatique de vente des îlots D1, F1, J1(Est), J2(Nord), G1, G2(Sud) et Camille Desmoulins à signer avec la SPL SOLEAM et la SCI DIGNEO RU/2020, aux fins de prolonger jusqu'au 9 décembre 2024 la date de validité de cette promesse dans l'hypothèse où la signature de l'acte authentique de cession ne pourrait pas intervenir avant le 30 octobre 2024,
- **d'autoriser**, Monsieur le Maire, le cas échéant, à signer cet avenant ainsi que tout document nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération,
- **de charger** Maître Pascal BONETTO, notaire associé de l'Office notarial SELAS Notaires Marignane Métropole, en double minute avec Maître Virginie POUYET, notaire à Paris, de la rédaction de cet acte sous conditions suspensives,
- **de confirmer** que la cession à intervenir, telle qu'approuvée par délibération n° 2024_134 du 10 octobre 2024, demeure inchangée sur l'ensemble de ses autres dispositions,
- **de confirmer** que Maître Pascal BONETTO, notaire associé de l'Office notarial SELAS Notaires Marignane Métropole, est chargé de formaliser l'acte définitif de cession en

double minute avec Maître Virginie POUYET, notaire à Paris et de toutes formalités afférentes.

- **de constater** que, dans l'hypothèse où les parties parviendraient à signer l'acte authentique de cession au plus tard le 30 octobre 2024, ledit avenant n°5 n'aura plus d'objet et ne sera pas soumis à signature des parties.

Le Maire est chargé de l'exécution de la présente délibération.

**Le secrétaire de séance,
Rémy ARAKELIAN**



**Le Maire,
Eric LE DISSÈS**



Cet acte peut faire l'objet d'un recours gracieux ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Marseille, par courrier ou par saisine dématérialisée via l'application « Télérecours citoyen » depuis le site internet www.telerecours.fr, dans un délai de 2 mois à compter de sa publication et de sa transmission en sous-préfecture.

